

Sygn. akt I C 534/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2012 r.

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie - Koźlu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: Sędzia Sądu Rejonowego Anna Lipnicka

Protokolant: protokolant sądowy Agata Drachal

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2012 r. w Kędzierzynie–Koźlu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G.**

przeciwko **H. K. i M. K.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych **H. K. i M. K.** solidarnie na rzecz strony powodowej **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G.** kwotę **1.279,55 zł** (słownie: jeden tysiąc dwieście siedemdziesiąt dziewięć złotych 55/100) od następujących kwot i terminów płatności do dnia zapłaty:

- od kwoty 485,75 zł od dnia 16.05.2011 r.,
- od kwoty 264,60 zł od dnia 16.06.2011 r.,
- od kwoty 264,60 zł od dnia 16.07.2011 r.,
- od kwoty 264,60 zł od dnia 26.08.2011 r.,

oraz kwotę 30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. w pozostałym zakresie postępowanie umarza.

Sygn. akt I C 534/11

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15.07.2011r. (data wpływu do sądu), strona powodowa – Wspólnota Mieszkaniowa (...) w G. W. wniosła o wydanie przeciwko pozwanym H. K. i M. K. nakazu zapłaty solidarnie kwoty 1.943 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 485,75zł od dnia 16.05.2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 485,75zł od dnia 16.06.2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 485,75zł od dnia 16.07.2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 485,75zł od dnia 16.08.2011r. do dnia zapłaty,

oraz o obciążenie pozwanych kosztami postępowania sądowego.

Uzasadniając powyższe żądanie, Wspólnota Mieszkaniowa (...) w G. podniosła, iż H. K. i M. K., jako współwłaściciele lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G., zgodnie z art. 13 pkt 1, art. 14 i art. 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), zobowiązani są uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w tym wносить zaliczki w formie bieżących opłat do dnia 15-go każdego miesiąca. Jak wynika z treści uzasadnienia pozwu, pozwani zalegają z opłatami za okres od dnia 1.04.2011r. do dnia 15.07.2011r., co daje kwotę 1.943zł tytułem zadłużenia. Ponieważ H. K. i M. K. nie uczynili zadość wezwaniu powodowej wspólnoty do dobrowolnej zapłaty należności, w ocenie inicjującego postępowanie, pozew jest konieczny i uzasadniony.

W dniu 9.09.2011r. Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu wydał w postępowaniu upominawczym nakaz zapłaty zgodny z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 14.11.2011r., zaskarżającym w całości nakaz zapłaty z dnia 9.09.2011r., H. K. i M. K. wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G. kosztów postępowania sądowego.

W uzasadnieniu powyższego H. K. i M. K. podnieśli, iż nad nieruchomością, w której znajduje się mieszkanie przy ul. (...) w G., zarząd powierzony, zgodnie z zapisami aktu notarialnego, sprawowała Spółdzielnia Mieszkaniowa w G.. W marcu 2011r. z inicjatywy kilku właścicieli lokali, bez wcześniejszego wypowiedzenia zarządu Spółdzielni, powołano Zarząd Wspólnoty, który zaczął pobierać opłaty wcześniej uiszczane na rzecz spółdzielni. W ocenie pozwanych, uchwała o powołaniu zarządu wspólnoty została podjęta z naruszeniem przepisu art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w konsekwencji powyższego zaś ww. zaskarżyli tę uchwałę do Sądu Okręgowego w Opolu. H. K. i M. K. zaprzeczyli, jakoby nie reagowali na wezwania do zapłaty kierowane do nich przez Zarząd Wspólnoty. Jak wskazali pozwani, po otrzymaniu stosownych wezwań w/w., zawiadomili wspólnotę o zaskarżeniu uchwały powołującej Zarząd Wspólnoty do Sądu i powstrzymaniu się od wnoszenia opłat do czasu rozstrzygnięcia sprawy. W dalszej kolejności H. K. i M. K. podnieśli, iż kalkulacja kosztów za centralne ogrzewanie wykonana przez Zarząd Wspólnoty jest niewłaściwa, ponieważ od kwietnia 2011r. do października 2011 r. wspólnota nie dostarczała lokatorom ciepła, w zawiadomieniu zaś nie wykazano, że żądana opłata stanowi zaliczkę. Pozwani zarzucili również powodowej wspólnoty brak dostarczenia w/w regulaminu dotyczącego dostarczania mediów oraz kalkulacji stawek podanych w zawiadomieniu, co czyni bezzasadnym oraz przedwczesnym (z uwagi na wciąż toczące się postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej) roszczenie pozwu.

Pismem z dnia 2.01.2012r. (data wpływu do sądu), H. K. i M. K. oświadczyli, iż uiszcili wymagane przez stronę powodową opłaty tytułem zarządu nieruchomością wspólną za okres od dnia 1.05.2011r. do dnia 19.10.2011r. (bez kosztów centralnego ogrzewania) oraz za okres od dnia 20.10.2011r. do dnia 31.12.2011r. (w pełnej wysokości). Jednocześnie w/w wnieśli o umorzenie postępowania sądowego i odstąpienie od obciążania pozwanych kosztami postępowania sądowego.

Pismem z dnia 30.05.2012r. (data wpływu do sądu) Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. ograniczyła żądanie pozwu do kwoty 1.279,55zł, wskazując na częściowe uregulowanie zadłużenia przez pozwanych.

Na rozprawie w dniu 19.09.2012r. strona powodowa podtrzymała żądanie pozwu zmodyfikowane treścią pisma z dnia 30.05.2012r. (data wpływu do sądu). H. K. podtrzymała stanowisko wyrażone w sprzeciwie od nakazu zapłaty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Mocą umowy kupna - sprzedaży z dnia 10.03.1995r. H. K. i M. K. nabyli od K. K. (1) lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...).

Uchwałą Nr 2/2011 z dnia 25.02.2011r., właściciele lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. dokonali powołania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w osobach: A. H., W. R. i E. S.. Pozwani nie byli obecni na zebraniu właścicieli lokali.

Uchwałą Nr 3/2011 członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. zatwierdzili plan gospodarczy na 2011 rok oraz zaliczki miesięczne na poczet kosztów zarządu nieruchomością. Pozwani nie byli obecni na zebraniu właścicieli lokali.

Zawiadomieniem Nr 15/2011 z dnia 10.04.2011r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. poinformowała pozwanych o wysokości oraz terminie płatności zaliczek i innych należności, składających się na koszty eksploatacji będącego ich współwłasnością lokalu mieszkalnego oraz koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

Dnia 20.04.2011r. H. K. i M. K. zainicjowali przed Sądem Okręgowym w Opolu spór przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w G. w przedmiocie uznania uchwały nr 2/1011 w sprawie wyboru zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej podjętej dnia 6.03.2011r. za nieważną. Prawomocnym wyrokiem z dnia 13.12.2011r. Sąd Okręgowy w Opolu oddalił powództwo H. K. i M. K..

Pismem z dnia 25.05.2011r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. wezwała H. K. i Marcia K. do zapłaty zaległych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną za miesiąc kwiecień 2011r w kwocie 485,75zł oraz za miesiąc maj 2011r. w kwocie 485,75zł.

Pismem z dnia 5.06.2011r. H. K. poinformowała stronę powodową, iż wobec negacji legalności powołania Zarządu Wspólnoty uchwałą Nr 2/2011 z dnia 25.02.2011r. i zaskarżenia wskazanej uchwały na drodze postępowania sądowego, w/w wstrzymają się z uiszczeniem należności wskazanych w wezwaniu z dnia 25.05.2011r. do czasu prawomocnego zakończenia postępowania rozstrzygającego spór.

Uchwałą Nr 13/2011 z dnia 25.07.2011r. właściciele lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. wyrazili zgodę na zmianę sposobu użytkowania pomieszczenie piwnicznego na pomieszczenie kotłowni centralnego ogrzewania. Pozwani nie byli obecni na zebraniu właścicieli lokali.

Pismem z dnia 18.09.2011r. H. K. poinformowała powodową wspólnotę, iż należne, tytułem eksploatacji lokalu mieszkalnego, opłaty zaliczkowe wnosić będzie na rachunek Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

W dniu 28.12.2011r. H. K. i M. K. dokonali częściowego uregulowania zadłużenia do kwoty 663,45zł, obejmującej: wpłatę za miesiąc kwiecień 2011r. w wysokości 221,15zł, wpłatę za miesiąc maj 2011 w wysokości 221,15zł, wpłatę za miesiąc czerwiec w wysokości 221,15zł, wpłatę za miesiąc lipiec w wysokości 221,15zł.

Pismem z dnia 5.01.2012r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w G. poinformowała H. K. i M. K., iż w wyniku rozliczenia zużycia energii elektrycznej na klatce schodowej, wody ciepłej i zimnej oraz odbioru ścieków przez Zakład Usług (...) w B. za okres od dnia 1.04.2011r. do dnia 31.12.2011r., po stronie pozwanych powstała niedopłata w łącznej wysokości 135,34zł, która winna być przez pozwanych uiszczona wraz z najbliższą opłatą za mieszkanie.

Zawiadomieniem nr 15/2012 z dnia 10.01.2012r. strona powodowa poinformowała pozwanych o wysokości opłat z tytułu eksploatacji lokalu mieszkalnego oraz części wspólnych nieruchomości.

Pismem z dnia 14.01.2012r. właściciele lokali należących do powodowej wspólnoty: H. K., M. K., G. S., E. Z., J. Z., A. Z., K. D., reprezentujący powyżej 10% udziałów w nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej, zwrócili się do jej Zarządu o zwołanie zebrania celem ustalenia sposobu spłaty kredytu zaciągniętego przez wspólnotę, kalkulacji kosztów podgrzewania ciepłej wody, kalkulacji ciepła dostarczanego do centralnego ogrzewania oraz rozliczenia przeprowadzonego remontu w nieruchomości wspólnej.

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 17.01.2012r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w G. poinformowała H. K., M. K., G. S., E. Z., J. Z., A. Z. i K. D., iż wskazywany przez w/w obszar zagadnień mających stanowić przedmiot

obrad na zebraniu członków wspólnoty mieszkaniowej należy do kategorii zagadnień finansowo – gospodarczych, i, jako taki, winien być przedstawiony przez Zarząd Wspólnoty do dnia 31.03. roku następującego, gdyż wykracza poza kompetencje samych właścicieli lokali.

Pismem z dnia 20.01.2012r. właściciele lokali powodowej wspólnoty w osobach : H. K., M. K., K. D., A. Z., G. S., ponownie zażądali od Zarządu Wspólnoty zwołania zebrania jej członków.

Pismem z dnia 22.01.2012r. H. K. i M. K. zanegowali obowiązek uiszczania zaliczek tytułem zużycia ciepłej wody, powołując się na brak stosownej uchwały członków wspólnoty w rzeczonym zakresie. W/w zarzucili zarządcy także brak uchwały w przedmiocie wysokości zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania.

(dowody:

uchwała Nr 8/2011 z dnia 14.06.2011r. – k.4,

uchwała Nr 2/2011 z dnia 25.02.2011r. – k.5,

zawiadomienie nr 15/2011 z dnia 10.04.2011r. – k.6,

wezwanie nr 1/2011 z dnia 25.05.2011r. wraz z kserokopią dowodu nadania – k.7,

pismo H. K. do Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 05.06.2011r. – k..20,

pismo H. K. do Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 18.09.2011r. – k21,

akt notarialny z dnia 10.03.1995r. – k.22-24,

kserokopia odpisu księgi wieczystej KW nr (...),

dowody wpłat – k.38-39, 61-64,

zawiadomienie o dokonaniu wpisu w KW nr (...) – k.45,

rozliczenie nr 15/2012 z dnia 05.01.2012r. – k.51,

zawiadomienie Nr 15/2012 z dnia 10.01.2012r. – k.52,

uchwała nr 3/11 z dnia 25.02.2011r. – k.53,

pismo do Zarządu Wspólnoty z dnia 14.01.2012r. – k.54,

pismo do Zarządu Wspólnoty z dnia 20.01.2012r. – k.55,

pismo pozwanych z dnia 22.01.2012r. – k.56,

lista obecności z dnia 14.06.2011r. – k.77,

protokół z zebrania właścicieli lokali z dnia 14.06.2011r. – k.78-80,

uchwała Nr 13/2011 z dnia 25.07.2011r. – k.81,

pismo pozwanej z dnia 18.09.2011r. – k.82,

pismo pozwanej z dnia 02.09.2011r. – k.83,

pismo strony powodowej z dnia 17.01.2012r. – k.84,

rozliczenie z dnia 20.02.2012r. – k.86,

wyrok So w Opolu z dnia 13.12.2011r. wraz z uzasadnieniem – akta sprawy IC 177/11 - załącznik do akt)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo należało uwzględnić, a w części umorzyć.

Inicjując postępowanie w niniejszej sprawie, Wspólnota Mieszkaniowa (...) w G. wskazała, iż H. K. i M. K., będący współwłaścicielami lokalu mieszkalnego stanowiącego w wymiarze przedmiotowym element owej wspólnoty, zaniechali bieżącego partycypowania w kosztach utrzymaniem nieruchomości wspólnej, doprowadzając do powstania zadłużenia w kwocie 1.943zł, zredukowanego przez pozwanych dnia 28.12.2011r. przez częściową spłatę, do kwoty 1.279,55zł.

Sprzeciwiając się powyższemu żądaniu, H. K. i M. K. podnieśli, iż powództwo powodowej wspólnoty jest przedwczesne i jako takie winno ulec oddaleniu, albowiem pozwani zaskarżyli uchwałę z dnia 25.02.2011r. powołującą do życia Zarząd Wspólnoty, wskazując, iż nigdy nie doszło do wypowiedzenia zarządu sprawowanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową, co czyni akt z dnia 25.02.2011r. uchwalony z naruszeniem przepisu art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r., Nr 119, poz. 1116 j.t.), jednocześnie zaś poddaje w wątpliwość uprawnienie Zarządu do naliczania i egzekwowania od członków wspólnoty opłat eksploatacyjnych.

Na podstawie treści dopuszczonych w poczet materiału dowodowego akt prowadzonej pod sygn. akt I C 177/11 sprawy z powództwa H. K. i M. K. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w G. o stwierdzenie nieważności uchwały Nr 2/2011 z dnia 25.02.2011r., sąd ustalił, iż powództwo H. K. i M. K. zostało oddalone mocą wyroku Sądu Okręgowego w Opolu z dnia 13.12.2011r. Uzasadniając powyższe orzeczenie, Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na dualizm instytucji zarządu we wspólnocie uregulowanej na kanwie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 j.t.), dzieląc go na zarząd w znaczeniu funkcjonalnym (art. 18 ustawy), który sprawowała i nadal sprawuje nad lokalami usytuowanymi w ramach nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. Spółdzielnia Mieszkaniowa oraz zarząd w znaczeniu podmiotowym (art. 20 ustawy), czyli organ wchodzący w skład struktur organizacyjnych wspólnoty, który w przedmiotowej sprawie został powołany do życia właśnie uchwałą z dnia 25.02.2011r. Z powyższego Sąd Okręgowy wywiódł, iż fakt powołania Zarządu Wspólnoty w osobach A. H., W. R. i E. S., a więc zarządu w znaczeniu podmiotowym, pozostał bez wpływu na funkcje zarządcze sprawowane wobec lokali usytuowanych w ramach nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. przez Spółdzielnię Mieszkaniową, w konsekwencji zaś nie wymagał dla swojej ważności i skuteczności zachowania formy szczególnej aktu notarialnego.

Powyżej przedstawione prawomocne orzeczenie Sądu Okręgowego w Opolu czyni niezasadnym zarzut zgłoszony przez pozwanych w sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 14.11.2011r. (data wpływu do sądu). Słusznie także podniósł inicjujący postępowanie w piśmie z dnia 14.12.2011r. (data wpływu do sądu), iż bez względu na wytoczenie procesu cywilnego w sprawie I C 177/11, pozwani winni byli regularnie uiszczać opłaty zaliczkowe i inne należności obciążające właścicieli lokali. Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 w zw. z ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zaskarżona przez właściciela lokalu uchwała z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo z powodu naruszania przez nią zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszania interesów skarżącego, podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy. Analiza treści akt sprawy I C 177/11 nie pozostawia wątpliwości, iż Sąd Okręgowy nie podjął decyzji w przedmiocie wstrzymania wykonania zaskarżonej uchwały, co implikowało po stronie H. K. i M. K. konieczność bieżącego partycypowania w kosztach zarządu nieruchomości wspólnej ustalonych przez zarząd powołany do życia mocą zaskarżonej uchwały. Podnoszona zatem przez pozwanych okoliczność informowania Zarządu Wspólnoty o wstrzymaniu dokonywania opłat eksploatacyjnych do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sporu w sprawie I C 177/11 nie może stanowić, w świetle istniejącego stanu prawnego oraz ustalonego stanu faktycznego sprawy, czynnika niwelującego stan pozostawiania pozwanych w stanie zwłoki w płatności.

W dalszej kolejności H. K. i M. K. podnieśli, iż doręczane im przez powodową wspólnotę zawiadomienia o wysokości składników kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wezwania do zapłaty nie mogą stanowić dokumentu rodzącego po stronie w/w obowiązku zapłaty, a to wobec nie przedstawienia przez Zarząd Wspólnoty właściwej kalkulacji stawek podanych w zawiadomieniach, jak również regulaminu dotyczącego dostarczania mediów. Argument pozwanych uznać należało za bezzasadny. W przedmiotowej sprawie doszło do powstania wspólnoty mieszkaniowej, co oznacza, iż ogół właścicieli lokali wyodrębnionych z zasobów spółdzielni mieszkaniowej stworzył z mocy ustawy jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, pozwalającą na scedowanie przez Spółdzielnię Mieszkaniową na rzecz właścicieli części praw i obowiązków wynikających z użytkowania lokali i zarządu nieruchomością wspólną, bez zmian w zakresie warunków eksploatacji lokali mieszkalnych, tzn. poszczególne lokale są nadal zaopatrywane w media (prąd, gaz, CO, woda ciepła i zimna), zaś ich lokatorzy muszą liczyć się z kosztami nie tylko wygenerowanymi w ramach własnego lokalu, ale i w związku z eksploatacją części wspólnych nieruchomości, w której ulokowane są mieszkania.

Posiadający od 1995r. lokal mieszkalny przy ul. (...) w G. pozwani winni być zatem dobrze zorientowani w przedmiocie rodzaju oraz sposobu naliczania i pobierania opłat za dostarczanie mediów do poszczególnych mieszkań oraz pomieszczeń i innych części nieruchomości użytkowanych przez wszystkich właścicieli (piwnice, korytarze, itp.).

Wedle treści art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Opłaty pobierane za dostawę wody czy ciepła w budynkach wielomieszkaniowych charakteryzuje prognozowość ich kalkulacji, tzn. że w danym miesiącu rozliczeniowym lokatorzy nie pokrywają kosztów realnie zużytej wody czy wykorzystanego ciepła, lecz uiszczają opłaty zaliczkowe tzn. opłaty odpowiadające w sposób mniej lub bardziej ścisły realnemu, miesięcznemu zużyciu. Ocena faktycznego wykorzystania przez każdego z lokatorów dostarczanych mediów możliwa jest dopiero po zakończeniu sezonu grzewczego (w przypadku opłat za CO) lub okresu rozrachunkowego (np. po upływie okresu półrocznego, w przypadku opłat za wodę), pozwalając na dokonanie ścisłych wyliczeń i stwierdzenie, czy po stronie właściciela lokalu występuje nadpłata czy niedopłata. Taki sposób rozliczeń swoją podstawę znajduje w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, wedle którego na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Wspólnota Mieszkaniowa nie ma zatem możliwości przedstawienia swoim członkom ścisłej kalkulacji kosztów dostarczania poszczególnych mediów, albowiem zależy ona od prognoz dokonywanych przez podmiot dostarczający dany rodzaj mediów, stanowiących pochodną średniego zużycia ciepła lub wody przez dane gospodarstwo domowe w poprzednich okresach rozliczeniowych.

Na rozprawie w dniu 19.09.2012r. H. K. podniosła, iż nie neguje konieczności ponoszenia względem wspólnoty mieszkaniowej opłat z tytułu zarządu nieruchomością wspólną. Pozwana wskazała jedynie, iż w styczniu 2012r. dokonała rozliczenia za rok 2011, na poczet zaległości za pobór wody uiszczając kwotę 15,87zł, która to kwota, zdaniem w/w, winna być odliczona od opłaty należnej za miesiąc kwiecień 2011r.

Wskazać jednak należy, iż zgodnie z wyliczeniem dokonany przez Zarząd Wspólnoty, rozliczenie zużycia wody przez H. K. i M. K. na koniec 2011r. wykazało niedopłatę, w związku z czym uiszczona przez nich kwota, pokryła właśnie wskazany niedobór. W konsekwencji powyższego, na pozwanych ciążył obowiązek uiszczania należności za kolejne miesiące roku 2011 i 2012 na bieżąco, bez prawa do jakichkolwiek odliczeń, a to po myśli art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zgodnie z którym: „Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytych stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.”

Mając powyższe na uwadze, sąd orzekł, jak w sentencji przy czym kierując się treścią art.355 § 1 kpc, umorzył postępowanie w zakresie w jakim powód cofnął powództwo.

Sąd zasądził na rzecz strony powodowej ustawowe odsetki za zwłokę, co znajduje oparcie w art. 481 § 1 i § 2 k.c. Kwoty, od których naliczone zostały ustawowe odsetki za zwłokę zostały zmniejszone stosownie do rozliczenia z dnia 20.02.2012r. przedłożonego przez inicjującego postępowanie i wskazującego na częściową spłatę zadłużenia przez H. K. i M. K., i przedstawiają się następująco:

od kwoty 485,75zł tytułem zadłużenia za miesiąc kwiecień 2011r. od dnia 16.05.2011r. do dnia zapłaty,

od kwoty 264,60zł tytułem zadłużenia za miesiąc maj 2011r. od dnia 16.05.2011r. do dnia zapłaty,

od kwoty 264,60zł tytułem zadłużenia za miesiąc czerwiec 2011r. od dnia 16.05.2011r. do dnia zapłaty,

od kwoty 264,60zł tytułem zadłużenia za miesiąc lipiec 2011r. od dnia 26.08.2011r. do dnia zapłaty.

Orzeczenie o kosztach uzasadnia art. 98 k.p.c.